

1 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "An der Kirche" bezüglich den Festsetzungen "Einfriedungen" auf dem Grundstück Flst.-Nr. 31/1 Gemarkung Ebertshausen

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan „an der Kirche“ wurden bezüglich Einfriedungen folgendes festgesetzt:

- Die Höhe der Einfriedungen im Bachbereich ist bis max. 1,0 m zulässig und ist vorrangig als offener Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Maschendrahtzaun auszubilden. Maschendrahtzäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Ansonsten dürfen Einfriedungen max. 1,20 m, gemessen ab Straßenoberkante bzw. natürlicher Geländeoberkante, nicht überschreiten.
- Der Vorplatz zwischen Garage und Fahrbahnrand darf nicht eingefriedet werden.
- Entlang der Straßen sind Stützmauern oder Zaunsockel mit mehr als 10 cm sichtbarer Höhe nicht zulässig. An den restlichen Grenzen sind Stützmauern und Zaunsockel nicht zulässig.

Als Anlage zur isolierten Befreiung wurde ein Bild eines Stabmattenzaunes in dunkelgrau beigelegt. So soll der Zaun errichtet werden.

Beschluss:

Der isolierten Befreiung bezüglich der Einfriedung wird zugestimmt, dass ein Zaun (Sockel max. 10 cm sichtbar und maximal 1,20 m hoch) als Stabmattenzaun errichtet werden darf.

Abstimmungsergebnis: 5:0

2 Tektur Zum Bauantrag Errichtung Kälbermaststall auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6 Gemarkung Höfa, Miegertsbacher Weg 5

Sachverhalt:

Der Sachverhalt wurde bereits in der Sitzung am 09.06.2016 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen mit Auflagen erteilt. Die Halle befindet sich bereits im Rohbau.

Zu Baubeginn wurde festgestellt, dass die vom Entwurfsverfasser angegebenen Bezugshöhen um 20 cm falsch sind und der tatsächliche Abstand zwischen den Hallen differiert (7,33 m, tatsächlich 6,90 m), diesbezüglich wurde vom Landratsamt eine Tektur eingefordert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

3 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2470/21 Gmkg. Odelzhausen, Hochstraße

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 2 Odelzhausen-Süd“. Das Baugrundstück ist im Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Errichtet werden soll ein Einfamilienhaus mit den Ausmaßen 12,50 x 7,75 m. Im Bebauungsplan ist die Firstrichtung in Süd-West-Richtung festgesetzt. Der Neubau soll mit der Firstrichtung Nord-Süd errichtet werden. Beim Nachbargebäude, Hochstr. 4, wurde der First auch in Richtung Nord-Süd gebaut, dieser Abweichung wurde in der Bauausschusssitzung am 22.10.2009 zugestimmt.

Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-
schusses vom 29.06.2017

Öffentlicher Teil

Um die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachweisen zu können, benötigt der Bauherr eine Überschreitung der Baulinie (Süden) um etwa 2 Meter. Dem Nachbargebäude, Hochstraße 4, wurde damals eine Überschreitung um 1,0 m zugestanden.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage wird, auch bezüglich der Firstrichtung und der Überschreitung der Baulinie, zugestimmt. Die Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe, Dachneigung und -form, sowie der maximalen Geschoßflächenzahl von 0,45 sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: 5:0

4 Bauantrag auf Einbau einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 319/11 Gemarkung Höfa

Sachverhalt:

Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung vom 16.03.2017 behandelt und nicht zugestimmt. Grund hierfür war, dass die Stellplätze nicht ordnungsgemäß nachgewiesen wurden und man keiner zweiten Zufahrt zustimmen wollte.

Mittlerweile wurde der Stellplatznachweis vom Entwurfsverfasser überarbeitet und eindeutig nachgewiesen, dass diese für den Umbau satzungskonform nachgewiesen werden können: die Stellplätze Nummer drei bis fünf sind nun mindestens fünf Meter von der Grundstücksgrenze entfernt, in ausreichender Breite herstellbar und werden über die bereits bestehende ehemalige Hofzufahrt angefahren. Es muss keine zusätzliche Zufahrt hergestellt werden.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird mit dem jetzt vorliegendem Stellplatznachweis zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

5 Bauantrag zur Errichtung einer Überdachung der Be- und Entladezone der Schreinereiwerkstatt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 215/1 und 215/2 Gemarkung Taxa, Essenbach 8, 10

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich ohne Bebauungsplan. Errichtet werden soll eine Überdachung, angrenzend an die bestehende Schreinerei, mit den Ausmaßen 7,38 x 15,00 m und einem Satteldach. Gemäß Eingabeplan beträgt die Firsthöhe des Bestandsgebäudes 5,93 m – der Anbau soll eine Firsthöhe von 6,87 m erhalten.

Der Eingabeplan wurde von den betroffenen Nachbarn unterzeichnet.

Es handelt sich laut Aussage des Planers um eine reine Überdachung, keinen zusätzlichen Abstellplatz für Material oder Fahrzeuge; somit sind keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen (NF 7.4 gemäß Satzung nicht anzurechnen).

Für die Bestandshalle wurde damals (Genehmigung im Jahre 2003) von der damals gültigen Stellplatzsatzung befreit und nur sechs (von zehn) Stellplätzen gefordert.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

6 **Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 576/2 Gemarkung Odelzhausen, Nähe St.Lanpert-Str.**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich ohne Bebauungsplan. Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bzw. Gehölzflächen dargestellt und ist stark bewachsen.

Errichtet werden soll ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (12,625 x 9,99 m) mit Pultdach und einer Doppelgarage (6,12 x 5,95 m). An die Garage soll eine Überdachung angebaut werden, sodass eine Grenzbebauung von etwa 14,5 m errichtet werden soll. Aus Sicht der Bauverwaltung sind hier maximal 9 m Grenzbebauung zulässig.

Die Erschließung soll über das nördlich gelegene Flurstück 576 erfolgen. Hierzu wurde eine nicht beglaubigte, auszugsweise Kopie ohne Lageplan der Dienstbarkeitsbestellungsurkunde der Genehmigungsmappe beigelegt.

Gemäß Berechnung der erforderlichen Stellplätze des Entwurfsverfassers werden drei Stellplätze benötigt. Zwei Stellplätze werden in der Garage nachgewiesen, ein Platz auf Flst. 576.

In der direkten Umgebung des Bauvorhabens ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung vorhanden.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird unter folgenden Auflagen zugestimmt:

- Stellplätze außerhalb des Baugrundstückes müssen im Grundbuch dinglich gesichert und der Eintrag der Gemeinde nachgewiesen werden.
- Die Stellplätze sind gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung herzustellen.
- Die vorhandenen Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht, Kanalleitungsrecht) sind der Gemeinde nachzuweisen.
- Die Grenzbebauung darf maximal 9,0 m betragen.
- Das Landratsamt wird um emissionsrechtliche Prüfung gebeten.

Abstimmungsergebnis: 5:0

7 **Tekturantrag Marktstraße 26a, Grundstück Flst.-Nr. 65 Gemarkung Odelzhausen**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich ohne Bebauungsplan. Der Eingabeplan zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Duplex-Parker und Carport wurde im Dezember 2015 genehmigt.

Die Tektur wurde vom Landratsamt Dachau gefordert und betrifft den Umbau von zwei Einheiten im Erdgeschoss zu barrierefreien Wohnungen. An der Gebäudeansicht und den Raumaufteilungen werden keine Veränderungen vorgenommen. Nachdem sich auch die Wohnflächen nicht verändern, muss die Anzahl der geforderten Stellplätze nicht verändert werden.

Laut Auskunft eines Vertreters des Eigentümers sind die Wohnungen bereits fertig gestellt.

Beschluss:

Dem Tekturplan wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5:0

8 Vorbescheidsantrag zum Neubau und Erweiterung eines Gewerbebetriebes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 194/2 und 194/3 Gemarkung Odelzhausen, Rudolf-Diesel-Str. 3, 5

Sachverhalt:

Die Firma Rheonik Messtechnik GmbH möchte Arbeitsplätze aus dem Ausland wieder zum Stammsitz nach Odelzhausen holen und benötigt hierfür Erweiterungsflächen. Um die vorhandenen Flächen zu optimieren, ist ein Neubau an der Rudolf-Diesel-Str. 3 und ein Erweiterungsbau an der Rudolf-Diesel-Str. 5 geplant.

An dem bestehenden Gewerbeobjekt in der Rudolf-Diesel-Str. 5 soll ein Kopfbau Richtung Westen innerhalb des vorhandenen Bauraumes entstehen. Im Untergeschoss sollen die hierfür notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Die Gebäudehöhe soll etwa 10,60 m betragen (Flachdach; gemäß Bebauungsplan maximale Höhe 10,0 m).

Auf dem Flurstück 194/2 (Rudolf-Diesel-Str. 3) soll der Bestandsbau abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Hier sollen ebenfalls im Untergeschoß die Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Gemeinde Odelzhausen ist daran interessiert, dass ein ansässiger Gewerbebetrieb die Möglichkeit hat sich zu erweitern.

Folgender Fragekatalog wurde von der Entwurfsverfasserin formuliert:

1. Erweiterung Rudolf-Diesel-Str. 5:
Ist eine Erweiterungs-Bebauung in der dargestellten Form mit 1. und 2. OG unter Einhaltung der Baugrenze und einer Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um 60 cm (Wandhöhe 10,60m), genehmigungsfähig?
2. Neubau Rudolf-Diesel-Str. 3:
Ist ein Neubau in der dargestellten Form möglich:
 - Mit einem Parkdeck im UG, das sich nach Norden hin bis zur Grundstücksgrenze und nach Osten mit einem Grenzabstand von ca. 2,0m erstreckt und sich mit einer Höhe von ca. 1,50 m abzeichnet.
 - Mit einem Bürogebäude zur Rudolf-Diesel-Straße mit einem Grenzabstand von 5,0m mit EG + 1. OG und einer Wandhöhe von 10,0 m und nach Osten mit einer Produktionshalle, ebenfalls mit 10,0 m Wandhöhe, nach Süden beides im Grenzausbau zu Flst. Nr. 194/2.
3. Stellplatz-Berechnung:
Können die für beide Vorhaben (Erweiterung Rudolf-Diesel-Str. 5 und Neubau Rudolf-Diesel-Str. 3) notwendigen Stellplätze im geplanten Parkdeck angesetzt werden?

4. GFZ und GRZ:

Ist zur Ermittlung der GRZ und GFZ eine Verschmelzung der beiden Grundstücke möglich?

Beschluss:

Zu 1.: Aus Sicht der Gemeinde Odelzhausen steht einem Erweiterungsbau nichts entgegen, der Abweichung bezüglich der Wandhöhen wird zugestimmt.

Zu 2.: Einem Neubau dieser Form wird seitens der Gemeinde zugestimmt, sollten nachbarrechtliche Belange hierdurch nicht gestört werden (z. B. Abstandsflächen).

Zu 3.: Der Unterbringung der Stellplätze durch Schaffung von einem Untergeschoss bzw. im Erdgeschoss wird zugestimmt.

Zu 4.: Seitens der Gemeinde Odelzhausen wird einer Verschmelzung beider Grundstücke zugestimmt.

Die Gemeinde wäre auch mit einer Überschreitung des Bauraumes im südwestlichen Bereich (bei der Abschrägung zum Kreuzungsbereich hin) einverstanden, sodass der Baukörper Erweiterung Rudolf-Diesel-Str. 5 rechteckig ausgeführt werden könnte.

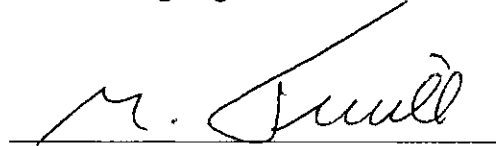
Gemeinde Odelzhausen

Beschlussbuch Seite 6

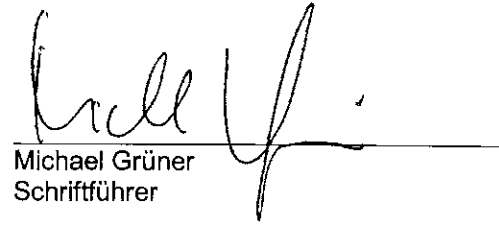
Sitzung des Grundstücks- und Bauaus-
schusses vom 29.06.2017

Öffentlicher Teil

Abstimmungsergebnis: 5:0



Markus Trink
1. Bürgermeister



Michael Grüner
Schriftführer

